

NASKAH PUBLIKASI

**MEDIASI DAN SENGKETA TANAH (STUDI TENTANG KEKUATAN
PENYELESAIAN SENGKETA JUAL BELI TANAH DI BADAN
PERTANAHAN NASIONAL KUDUS)**



Disusun dan Diajukan Untuk Melengkapi Tugas-tugas dan Syarat-syarat
Guna Mencapai Derajat Sarjana Hukum Pada Fakultas Hukum
Universitas Muhammadiyah Surakarta

Oleh:

ARINA NOVITASARI

C 100 110 140

FAKULTAS HUKUM

UNIVRSITAS MUHAMMADIYAH SURAKARTA

2015

HALAMAN PERSETUJUAN

Naskah Publikasi ini telah diterima dan disahkan oleh

Dewan Penguji Skripsi Fakultas Hukum

Universitas Muhammadiyah Surakarta

Pada

Hari : Jum'at

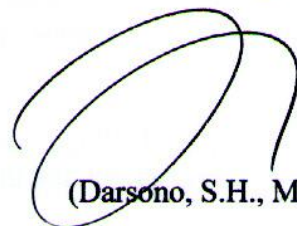
Tanggal : 07 Agustus 2015

Pembimbing I



(Shalman Al-Farizy, S.H., M.H., M.Kn)

Pembimbing II



(Darsono, S.H., M.H.)

Mengesahkan

Dekan Fakultas Hukum

Universitas Muhammadiyah Surakarta



(Dr. Natangsa Surbakti, S.H., M.Hum)

**MEDIASI DAN SENGKETA TANAH (STUDI TENTANG KEKUATAN
PENYELESAIAN SENGKETA JUAL BELI TANAH DI BADAN
PERTANAHAN NASIONAL KUDUS)**

Arina Novitasari
C.100.110.140
Fakultas Hukum
Universitas Muhammadiyah Surakarta
Ariena_novitasari@yahoo.com

Perjanjian jual beli tanah memiliki banyak resiko yang akan dihadapi, resiko tersebut dapat menjadikan perjanjian jual beli tanah itu menjadi sengketa, disini Badan Pertanahan Nasional berperan menyelesaikan permasalahan di bidang pertanahan secara tuntas. Penyelesaian yang dilakukan Badan Pertanahan Nasional dengan cara mediasi kedua pihak yang bersengketa, jika pada saat mediasi yang dilakukan Badan Pertanahan Nasional tersebut berhasil selanjutnya dibuatlah akta dading (akta mediasi) oleh notaris yang disaksikan oleh kedua pihak yang bersengketa dan Badan Pertanahan Nasional, selanjutnya akta dading (akta mediasi) didaftarkan di Pengadilan agar mendapat kekuatan hukum dan kepastian hukum. Kekuatan akta mediasi sama seperti putusan hakim di Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap, putusan atau perjanjian tersebut harus segera dilaksanakan jika tidak dapat dimintakan eksekusi.

Kata kunci : perjanjian jual beli, sengketa tanah, akta dading

ABSTRACT

Land purchase agreement has a lot of risks to be faced, the risk can make the land purchase agreement in dispute, here the role of the National Land Agency to solve the problems in the land sector completely. Completion of the National Land Agency made by way of mediation both parties to the dispute, if the current mediation of the National Land Agency had subsequently made Dading deed (deed mediation) by the notary who witnessed by both parties to the dispute and the National Land Agency, hereinafter deed Dading (deed mediation) filed in court in order to obtain the force of law and legal certainty. The power of mediation certificate as a judge in a court decision which is legally binding, decision or agreement must be implemented if it can not ask for execution.

Keywords: *purchase agreement, land disputes, Dading deed*

PENDAHULUAN

Tanah sangat erat sekali hubungannya dengan kehidupan manusia. Setiap orang tentu memerlukan tanah, bahkan bukan hanya dalam kehidupannya, untuk mati pun manusia masih memerlukan sebidang tanah. Berhubung oleh karena itu, bertambah lama dirasakan seolah-olah tanah menjadi sempit, menjadi sedikit, sedangkan permintaan selalu bertambah, maka tidak heran kalau nilai tanah jadi meningkat tinggi. Tidak seimbangnya antara persediaan tanah dengan kebutuhan tanah itu, telah menimbulkan berbagai persoalan yang banyak segi-seginya.¹ Persoalan seperti itu banyak terjadi di sekitar kita, seperti perjanjian jual beli tanah, perjanjian seperti itu rentan terhadap masalah.

Menurut pendapat R. Subekti, di dalam bukunya Hukum Perjanjian, menjelaskan “Jual beli adalah suatu perjanjian dengan perjanjian itu pihak yang satu mengikat dirinya untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan”.² Yang dijanjikan oleh pihak yang satu (pihak penjual), menyerahkan atau memindahkan hak miliknya atas barang yang ditawarkan, sedangkan yang dijanjikan oleh pihak yang lain, membayar harga yang telah disetujuinya.

Perbuatan hukum yang dengan sengaja dilakukan dengan tujuan agar hak atas tanah berpindah dari yang mengalihkan kepada yang menerima pengalihan adalah erat kaitannya dengan apa yang disebut dengan jual beli tanah. Pada jual beli tanah, hak milik yang bersangkutan beralih karena penyerahan tanah kepada pihak lain untuk selama-lamanya (hak atas tanah itu berpindah kepada yang menerima penyerahan), oleh penjual kepada pembeli, yang pada saat itu juga menyerahkan harganya kepada penjual.³

¹K. Wantjik Saleh, 1990, *Hak Anda Atas Tanah*, Jakarta: Ghalia Indonesia, hal. 7.

²R. Subekti, 1984, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: PT. Intermasa, hal. 79.

³Effendi Perangin, 1986, *Hukum Agraria di Indonesia*, Jakarta : Rajawali, hal 13.

Tugas dan Peran Badan Pertanahan Nasional menurut Pasal 2 Keputusan Presiden Nomor 26 Tahun 1988, dapat dirinci sebagai berikut: Mengelola dan mengembangkan administrasi pertanahan, yang meliputi: (a) Pengaturan penggunaan, pengurusan dan pemilikan tanah, (b) Pengurusan hak-hak tanah, (c) Pengukuran dan pendaftaran tanah, dan (d) Dan lain-lain yang berkaitan dengan masalah pertanahan. Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa tugas pokok Badan Pertanahan Nasional ialah membantu Presiden dalam mengelola dan mengembangkan administrasi pertanahan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku di bidang pertanahan.⁴

Badan Pertanahan Nasional di samping mengurus hak-hak tanah juga dapat berperan menyelesaikan masalah pertanahan, di sini Badan Pertanahan Nasional hanya berperan sebagai mediator (pihak netral yang membantu para pihak dalam proses perundingan) bukan sebagai hakim dalam memutuskan suatu perkara. Menurut Perma Nomor 1 Tahun 2008 Pasal 1 Angka 7 Tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, mediasi adalah cara penyelesaian sengketa melalui proses perundingan untuk memperoleh kesepakatan para pihak dengan dibantu oleh mediator.⁵

Penyelesaian kasus yang dapat dilakukan di Badan Pertanahan Nasional meliputi kasus: a) Penyelesaian melalui jalur hukum/pengadilan, dan b) Penyelesaian melalui proses mediasi. Penanganan masalah pertanahan melalui lembaga mediasi oleh Badan Pertanahan Nasional biasanya didasarkan dua prinsip utama, yaitu: a) Kebenaran-kebenaran formal dari fakta-fakta yang mendasari permasalahan yang bersangkutan, b) Keinginan yang bebas dari para pihak yang bersengketa terhadap objek yang disengketakan.

⁴Bachtiar Effendie, 1993, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan Pelaksanaanya*, Bandung: Alumni, hal. 91-92.

⁵Aldulkadir Muhammad, 2012, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, hal. 247.

Berdasarkan kewenangan penyelesaian masalah dengan cara mediasi itu dapat memberikan pengaruh terhadap putusan penyelesaian masalah sehingga disamping dapat mewujudkan keadilan dan kemanfaatan, sekaligus juga dalam rangka kepastian dan perlindungan hukum, dengan demikian mediasi oleh Badan Pertanahan Nasional bersifat autoritatif.

Berdasarkan penyelesaian masalah melalui mediasi yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional dengan para pihak yang bersengketa, dimana hasil mediasi tersebut membuahkan kesepakatan penyelesaian diluar pengadilan. Setelah adanya mediasi tersebut, pihak pembeli berhak meminta haknya untuk mendaftarkan tanahnya di Badan Pertanahan Nasional Kudus, agar terjamin kepastian hukum hak-hak atas tanah yang ada di wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia ini. Pasal 19 Ayat 1 UUPA tentang pendaftaran tanah menyatakan “Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”. Untuk menjamin kepastian hukum tersebut, Pasal 19 Ayat 2 UUPA mempertegas lagi dengan menyatakan bahwa penyelenggaraan pendaftaran tanah itu dengan mengadakan: (a) Pengukuran, pemetaan dan pembukuan tanah, (b) Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihannya, dan (c) Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.⁶

Adapun kepastian hukum yang dimaksud adalah meliputi: (a) Kepastian mengenai orang/badan hukum yang menjadi pemegang hak atas tanah tersebut. Kepastian berkenaan dengan siapakah pemegang hak atas tanah itu disebut dengan kepastian mengenai subyek hak atas tanah, (b) Kepastian mengenai letak tanah, batas-batas tanah, panjang dan lebar tanah. Kepastian berkenaan dengan

⁶*Ibid*, hal. 14.

letak, batas-batas dan panjang serta lebar tanah ini disebut dengan kepastian mengenai obyek hak atas tanah.⁷

Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang menyempurnakan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 ini, tetap dipertahankan tujuan dan sistem yang digunakan, yang pada hakikatnya sudah ditetapkan dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) yaitu bahwa pendaftaran tanah diselenggarakan dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan.⁸

Berdasarkan latar belakang di atas maka penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana kekuatan akta mediasi dalam penyelesaian sengketa pertanahan di Badan Pertanahan Nasional Kudus dan untuk mengetahui apakah akta mediasi tersebut dapat dijadikan sebagai alat bukti untuk menyelesaikan masalah pertanahan.

Metode penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis-empiris Metode ini menggunakan teknik wawancara dalam mengumpulkan data. Pendekatan empiris dimaksud adalah sebagai usaha mendekati masalah yang diteliti dengan sifat hukum yang nyata atau sesuai dengan kenyataan yang hidup di masyarakat. Penelitian dengan pendekatan empiris ini harus dilakukan di lapangan.⁹ Jenis penelitian yang digunakan bersifat penelitian deskriptif. Penelitian deskriptif adalah penelitian yang bertujuan menggambarkan secara tepat sifat-sifat suatu individu, keadaan gejala atau kelompok tertentu, atau untuk menentukan ada tidaknya hubungan anatar gejala dengan gejala lain dalam masyarakat.¹⁰ Sumber data terdiri dari data primer, berupa wawancara dan data sekunder berupa bahan

⁷*Ibid*, hal.20-21.

⁸A.P.Parlindungan, 2009, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Bandung: Mandar Maju, hal. 5.

⁹Hilman Hadikusuma, 1995, *Metode Pembuatan Kertas Kerja atau Skripsi Ilmu Hukum*, Bandung: Mandar Maju, hal. 61.

¹⁰Amirudin dan Zainal Asikin, 2012, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, hal. 25.

hukum primer seperti bahan-bahan hukum. Metode pengumpulan data dengan studi kepustakaan dan wawancara. Sedangkan metode analisis data yang digunakan adalah metode analisis kualitatif.

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Bagaimana Kekuatan Akta Mediasi dalam Penyelesaian Sengketa Pertanahan Di Badan Pertanahan Nasional Kudus

Kasus pertanahan itu timbul karena adanya klaim / pengaduan / keberatan dari masyarakat (perorangan/badan hukum) yang berisi kebenaran dan tuntutan terhadap suatu keputusan Tata Usaha Negara di bidang pertanahan yang telah ditetapkan oleh Pejabat Tata Usaha Negara di lingkungan Badan Pertanahan Nasional, serta keputusan Pejabat tersebut dirasakan merugikan hak-hak mereka atas suatu bidang tanah tersebut. Dengan adanya klaim tersebut, mereka ingin mendapat penyelesaian secara administrasi dengan apa yang disebut koreksi serta merta dari Pejabat yang berwenang untuk itu. Kewenangan untuk melakukan koreksi terhadap suatu keputusan Tata Usaha Negara di bidang pertanahan (sertifikat / Surat Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah), ada pada Kepala Badan Pertanahan Nasional.

Setelah menerima berkas pengaduan dari masyarakat tersebut di atas, pejabat yang berwenang menyelesaikan masalah ini akan mengadakan penelitian dan pengumpulan data terhadap berkas yang diadukan tersebut. Dari hasil penelitian ini dapat disimpulkan sementara apakah pengaduan tersebut dapat diproses lebih lanjut atau tidak dapat. Apabila data yang disampaikan secara langsung ke Badan Pertanahan Nasional itu masih kurang jelas atau kurang lengkap, maka Badan Pertanahan Nasional akan meminta penjelasan disertai dengan data serta saran ke Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi dan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat letak tanah

yang disengketakan. Bilamana kelengkapan data tersebut telah dipenuhi, maka selanjutnya diadakan pengkajian kembali terhadap masalah yang diajukan tersebut yang meliputi segi prosedur, kewenangan dan penerapan hukumnya. Agar kepentingan masyarakat (perorangan atau badan hukum) yang berhak atas bidang tanah yang diklaim tersebut mendapat perlindungan hukum, maka apabila dipandang perlu setelah Kepala Kantor Pertanahan setempat mengadakan penelitian dan apabila dari keyakinannya memang harus distatusquokan, dapat dilakukan pemblokiran atas tanah sengketa. Kebijakan ini dituangkan dalam Surat Edaran Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal 14-1-1992 Nomor 110-150 perihal Pencabutan Instruksi Menteri Dalam Negeri No 16 tahun 1984.

Dengan dicabutnya Instruksi Menteri Dalam Negeri No 16 Tahun 1984, maka diminta perhatian dari Pejabat Badan Pertanahan Nasional di daerah yaitu para Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi dan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, agar selanjutnya di dalam melakukan penetapan status quo atau pemblokiran hanya dilakukan apabila ada penetapan Sita Jaminan (CB) dari Pengadilan. (Bandingkan dengan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No 3 Tahun 1997 Pasal 126).

Terhadap kasus pertanahan yang disampaikan ke Badan Pertanahan Nasional untuk dimintakan penyelesaiannya, apabila dapat dipertemukan pihak-pihak yang bersengketa, maka sangat baik jika diselesaikan melalui cara musyawarah. Penyelesaian ini seringkali Badan Pertanahan Nasional diminta sebagai mediator di dalam menyelesaikan sengketa hak atas tanah secara damai saling menghormati pihak-pihak yang bersengketa. Berkenaan dengan itu, bilamana penyelesaian secara musyawarah mencapai kata mufakat, maka harus pula disertai dengan bukti tertulis, yaitu dari surat pemberitahuan untuk para pihak, berita acara rapat dan selanjutnya sebagai bukti adanya perdamaian

dituangkan dalam akta yang bila perlu dibuat di hadapan notaris sehingga mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna.¹¹

Akta mediasi dalam penyelesaian sengketa pertanahan bersifat tetap, jadi akta mediasi tersebut berkekuatan hukum tetap sama seperti putusan hakim, walaupun mediasi tersebut dilakukan di luar pengadilan.

Kekuatan Hukum Akta Mediasi dapat berupa: (a) Disamakan kekuatannya dengan Putusan Yang Berkekuatan Hukum Tetap. Menurut pasal 130 ayat (2) HIR, akta mediasi memiliki kekuatan sama seperti putusan yang telah berkekuatan hukum tetap dan terhadapnya tidak dapat diajukan banding maupun kasasi. Menurut pasal 1338 KUHPdata menyatakan “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. Menurut pasal 1858 KUHPdata menyatakan “segala perdamaian mempunyai diantara para pihak suatu kekuatan seperti suatu putusan Hakim dalam tingkat akhir, tidak dapatlah perdamaian ini dibantah dengan alasan bahwa salah satu pihak dirugikan”, (b) Mempunyai Kekuatan Eksekutorial. Karena telah berkekuatan hukum tetap, akta mediasi tersebut langsung memiliki kekuatan eksekutorial. Jika putusan tersebut tidak dilaksanakan, maka dapat dimintakan eksekusi kepada pengadilan, (c) Putusan Akta Mediasi Tidak Dapat Dibanding. Karena berkekuatan hukum tetap dan dapat dieksekusi, maka terhadap akta mediasi tidak dapat diajukan banding maupun kasasi.¹² Kekuatan akta mediasi sama seperti putusan hakim di Pengadilan karena berkekuatan hukum tetap, dan setelah adanya putusan/perjanjian tersebut harus segera dilaksanakan, jika tidak dilaksanakan akan dikenakan eksekusi.

¹¹Wegig Widi Bawono, Kepala Sub Seksi Perkara, *Wawancara Pribadi*, Kudus, 18 Maret 2015, pukul 10.00 WIB.

¹²Wegig Widi Bawono, Kepala Sub Seksi Perkara, *Wawancara Pribadi*, Kudus, 23 Mei 2015, pukul 10.00 WIB.

Apakah Akta Mediasi Tersebut Dapat Dijadikan Sebagai Alat Bukti Untuk Menyelesaikan Masalah Pertanahan

Sebagai wujud keinginan dan kepedulian Pemerintah untuk menangani konflik dan sengketa pertanahan yang mempunyai implikasi langsung terhadap ‘korban’ di bidang pertanahan, pada Badan Pertanahan Nasional Pusat telah dibentuk Deputi V Bidang Pengkajian dan Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan (Pasal 343 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2006). Yang selanjutnya pada tingkat Propinsi yaitu pada Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dibentuk Bidang Pengkajian dan Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan, sedangkan di tingkat Kabupaten/ Kota, yaitu pada setiap Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dibentuk Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara (Pasal 4 dan 27, 32, dan 53 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 2006).

Lahirnya Deputi Bidang Pengkajian dan Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan yang dipimpin oleh seorang Deputi sebagai unsur pelaksana sebagian tugas dan fungsi Badan Pertanahan Nasional di bidang pengkajian dan penanganan sengketa dan konflik pertanahan yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional adalah bagian dari upaya penyelesaian konflik-konflik di bidang pertanahan. Deputi Bidang Pengkajian dan Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan mempunyai tugas merumuskan dan melaksanakan kebijakan di bidang pengkajian dan penanganan sengketa dan konflik pertanahan.

Tentang bagaimana mekanisme pelaksanaan mediasi sengketa pertanahan, telah diterbitkan petunjuk teknis Nomor: 05/JUKNIS/D.V/2007 (juknis mediasi) tentang mekanisme pelaksanaan mediasi yang mengatur secara terperinci mengenai bagaimana proses mediasi dalam menyelesaikan sengketa pertanahan

yang bertujuan untuk menyeragamkan pemahaman ataupun standarisasi bagi para mediator yang ditunjuk dalam proses mediasi.

Berbeda dengan mediasi lainnya, mediasi yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional tidak terlalu formal dimana disini para pihak yang berada dalam sengketa dapat menentukan bagaimana prosedur yang akan mereka gunakan untuk dapat menyelesaikan permasalahan yang mereka hadapi, dan tentunya dengan difasilitasi oleh orang atau pejabat yang ditunjuk jajaran Badan Pertanahan Nasional oleh para pihak yang berperan sebagai mediator.

Berdasarkan juknis mediasi, proses mediasi dilakukan oleh para pejabat atau pegawai yang ditunjuk dengan surat tugas/surat perintah dari Kepala Kantor Pertanahan, Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional, ataupun Kepala Badan Nasional jadi dapat dikatakan mediator disini termasuk pada tipe *authorative mediator*.

Mekanisme pelaksanaan mediasi di sini tidaklah terlampau rumit, terlebih dahulu pertama-tama adalah melakukan persiapan sebelum mempertemukan pihak yang bersengketa. Hal-hal yang dilakukan adalah dengan mempelajari pokok serta duduk permasalahan seperti melalui resume telaahan guna mengetahui apakah sengketa tersebut dapat diselesaikan melalui proses mediasi atau tidak. Dengan demikian, kemudian mediator yang akan memegang proses penyelesaian sengketa tersebut dan menguasai substansi dari permasalahan yang dihadapi para pihak yang bersengketa sehingga mediator dapat meluruskan permasalahan-permasalahan, serta kemungkinan-kemungkinan yang akan timbul dalam proses mediasi.

Langkah berikutnya adalah mengundang para pihak yang berkepentingan dalam sengketa, baik mereka yang ada dalam konflik maupun instansi-instansi terkait bila dirasa perlu. Dalam rangka mengadakan musyawarah ini diharapkan

agar para pihak yang diminta hadir dapat membawa informasi yang dibutuhkan dalam menyelesaikan permasalahan tersebut.

Dalam proses mediasi seorang mediator terlebih dahulu memberikan penjelasan mengenai perannya yakni sebagaimana yang terdapat dalam Juknis Mediasi yaitu antara lain: (a) Mediator adalah berkedudukan sebagai pihak ketiga yang netral serta tidak memihak, (b) Kehendak para pihak, dalam proses mediasi tidak dibatasi sama sekali, dan (c) Kedudukan para pihak dan kedudukan mediator sendiri harus netral, (d) Kunci dari tahapan mediasi ini adalah penegasan mengenai kesediaan para pihak untuk menyelesaikan sengketa melalui mediasi dan oleh mediator Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, dan (e) Dalam hal tertentu berdasarkan kewenangannya (otoritas mediator otoritatif) mediator dapat melakukan intervensi dalam proses mencari kesepakatan dari persoalan yang disengketakan (bukan memihak), untuk menempatkan kesepakatan yang hendak dicapai sesuai dengan hukum pertanahan.

Adapun tahapan mediasi Oleh BPN RI antara lain: (1) Persiapan mempertemukan kedua belah pihak, yaitu dengan cara: Mengetahui pokok masalah dan apakah masalah tersebut dapat diselesaikan melalui mediasi, Pembentukan Tim Penanganan Sengketa (tentatif), Penyiapan bahan, Menentukan waktu dan tempat mediasi, Undangan kepada para pihak yang berkepentingan, (2) Kegiatan mediasi, diantaranya: Penjelasan para mediator, Verifikasi para pihak, yaitu para pihak satunya memberikan data/informasi satu sama lain, Pengaturan pelaksanaan mediasi, Menyatukan pemahaman dan menetapkan Agenda Musyawarah (permasalahan terfokus), Identifikasi kepentingan, Generalisasi opsi para pihak, Negosiasi Akhir, (3) Formalisasi Penyelesaian Sengketa, yaitu dengan cara: Dirumuskan dalam bentuk kesepakatan, Dituangkan dalam Berita Acara Mediasi, dan Dibuat laporan mediasi yang berlangsung.

Setelah itu kemudian guna memperlancar proses mediasi, dibuatlah aturan-aturan yang kemudian harus dipatuhi oleh para pihak. Aturan-aturan tersebut dapat merupakan inisiatif dari mediator atau dengan disusun berdasarkan kesepakatan para pihak, juga pengaturan mengenai dalam hal serta bagaimana aturan ini dapat disimpangi. Aturan-aturan tersebut antara lain adalah untuk menentukan mengenai: (1) Apa yang boleh dan tidak boleh dilakukan oleh seorang mediator, (2) Aturan mengenai tata tertib diskusi dan negosiasi, (3) Pemanfaatan kaukus, dan (4) Pemberian waktu untuk berpikir dan sebagainya.

Setelah itu kemudian proses mediasi memasuki tahapan akhir yakni negosiasi final dimana para pihak melakukan klarifikasi ketegasan mengenai opsi-opsi yang telah disepakati bagi penyelesaian sengketa yang dimaksud. Keluaran akhir dari tahapan ini adalah putusan penyelesaian sengketa yang merupakan kesepakatan dari para pihak yang bersengketa yang diterima oleh masing-masing pihak.

Setelah tercapainya kesepakatan mengenai keputusan penyelesaian opsi yang dipilih oleh para pihak beserta hak dan kewajibannya. Kemudian hasil ini kembali diklarifikasi kepada para pihak yang bertujuan agar para pihak tidak ragu-ragu lagi akan pilihannya sehingga akhirnya dapat melaksanakan keputusan tersebut dengan sukarela. Setelah tidak adanya lagi keragu-raguan ditubuh para pihak, kemudian hasil dari kesepakatan ini dirumuskan kedalam bentuk kesepakatan atau perjanjian dan di tandatangani oleh para pihak dan mediator, dengan demikian setelah kesepakatan tersebut dituangkan kedalam perjanjian maka secara substansi mediasi telah usai dan semua kegiatan mediasi dituangkan dalam Berita Acara Mediasi.

Hasil dari perjanjian ini kemudian ditindaklanjuti dengan pelaksanaannya oleh masing-masing pihak dengan asas itikad baik, pelaksanaan tersebut dapat

dengan dilakukannya perbuatan hukum di hadapan pejabat yang berwenang seperti Notaris atau PPAT serta atau apabila terjadi peralihan hak maka dapat segera didaftarkan pada kantor Pertanahan. Tentunya apabila Badan Pertanahan Nasional adalah juga masuk kedalam pihak yang bersengketa, Badan Pertanahan Nasional haruslah beritikad baik untuk dapat melaksanakan hasil mediasi ini.

Menurut PERMA, mediasi merupakan proses penyelesaian sengketa di pengadilan dan diluar pengadilan yang dilakukan melalui perundingan diantara pihak-pihak yang berperkara. Perundingan itu dibantu oleh mediator yang berkedudukan dan berfungsi sebagai pihak ketiga yang netral. Mediator berfungsi membantu para pihak dalam mencari berbagai alternative penyelesaian sengketa yang sebaik-baiknya dan saling menguntungkan. Mediator yang mendamaikan itu dapat berasal dari mediator pengadilan maupun mediator luar pengadilan. Dari mana pun asalnya, mediator harus memenuhi syarat memiliki sertifikat mediator.

Menurut Pasal 13 PERMA, jika mediasi gagal, maka terhadap segala sesuatu yang terjadi selama proses mediasi tersebut tidak dapat dijadikan sebagai alat bukti. Selain semua dokumen wajib dimusnahkan, mediator juga dilarang menjadi saksi atas perkara tersebut pihak yang tidak cakap menjadi saksi. Pernyataan maupun pengakuan yang timbul dalam proses mediasi, tidak dapat dijadikan sebagai alat bukti persidangan perkara yang bersangkutan maupun perkara lain. Penggunaannya dalam persidangan menjadi tidak sah dan tidak memiliki kekuatan bukti.

PENUTUP

Kesimpulan

Pertama, Notaris sebagai pejabat umum memiliki kewenangan dalam membuat akta dading (akta mediasi) yang dibuat di hadapan notaris dalam penyelesaian sengketa tanah melalui mediasi sebagai akta otentik dengan

memenuhi persyaratan bahwa akta tersebut dibuat oleh notaris berdasarkan keterangan para pihak yang sengaja datang menghadap kepada notaris dan berisikan suatu cerita yang berupa notulensi dari rangkaian proses mediasi hingga pada kesepakatan para pihak akta yang dibuat digolongkan dalam *partij acte*. Dalam akta tersebut pihak-pihak yang terlibat dalam suatu sengketa telah setuju untuk menyelesaikan sengketa di luar pengadilan dan telah berhasil mencapai suatu kesepakatan tertentu melalui mediasi. Kemudian mereka datang ke notaris untuk membuat suatu perjanjian perdamaian yang dituangkan dalam bentuk akta otentik yang merupakan *partij acte* dan adalah kewenangan pejabat umum.

Kedua, Akta dading (akta mediasi) yang dibuat oleh notaris memiliki kedudukan hukum yang kuat karena: 1) Merupakan akta otentik yang menjadi kewenangan notaris, 2) Merupakan kesepakatan para pihak dalam sebuah proses mediasi sengketa tanah, dan 3) Notaris sebagai pejabat umum membentuk hukum yang mengatur hubungan hukum antara para pihak dalam perjanjian dalam akta otentik. Akta tersebut mampu memberikan kepastian hukum dan kemanfaatan bagi para pihak sebatas kekuatan akta otentik.

Ketiga, faktor-faktor yang menjadi kendala dalam mediasi sengketa tanah adalah: (1) Kurangnya mediator profesional yang mengerti teknis dan dan memiliki kepakaran dalam sengketa tanah, (2) Mediator yang ditugaskan oleh Badan Pertanahan Nasional belum memiliki sertifikat mediator sebagai lisensi memediasi, dan (3) Kenetralan Badan Pertanahan Nasional masih sering dipermasalahkan karena sengketa tanah seringkali menyangkut produk hukum yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional.

Saran

Pertama, Badan Pertanahan Nasional bekerjasama dengan notaris dalam mempercepat penyelesaian sengketa pertanahan yang sudah menumpuk. Jika

dimungkinkan dalam proses mediasi sengketa tanah yang dimediasi oleh Badan Pertanahan Nasional pada setiap proses mediasi untuk menghadirkan notaris.

Kedua, Akta dading (akta mediasi) yang sudah dalam bentuk akta otentik didaftarkan ke Pengadilan sesuai prosedur untuk mendapatkan putusan pengadilan sehingga jika salah satu pihak wanprestasi dapat dilakukan eksekusi atas putusan tersebut.

Ketiga, Badan Pertanahan Nasional meningkatkan profesionalisme dan menyelenggarakan pendidikan pelatihan bagi calon mediator agar memperoleh sertifikasi mediator.

DAFTAR PUSTAKA

Buku-buku

- Amirudin dan Zainal Asikin. 2012. *Pengantar Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Effendie, Bachtar. 1993. *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan Pelaksananya*, Bandung: Alumni.
- Hadikusuma, Hilman. 1995. *Metode Pembuatan Kertas Kerja atau Skripsi Ilmu Hukum*. Bandung: Mandar Maju.
- Muhammad, Aldulkadir. 2012, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Parlindungan, A.P. 2009. *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Bandung: Mandar Maju.
- Perangin, Effendi. 1986, *Hukum Agraria di Indonesia*, Jakarta: Rajawali.
- Saleh, K.Wantjik. 1990. *Hak Anda Atas Tanah*, Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Subekti, R. 1984. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: PT. Intermasa.